

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画北烏山二丁目北部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	北烏山二丁目北部地区地区計画	
位 置 ※	世田谷区北烏山二丁目及び北烏山四丁目各地内	
面 積 ※	約 3.7 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷北西端に位置し、比較的豊かな緑を有する低中層の住宅地と、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）住宅及び病院などからなり、周辺環境に貢献する団地の建替えと、人にやさしい道路等のネットワークの形成が課題となっている。そこで、次の3点を目標とする街づくりを推進するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 緑を重視した街並みの形成 地域の貴重な資源である公社団地内の既存樹木を活用し、景観を構成する要素として、周辺を含めた緑のネットワークづくりを進め、落ち着いた街並みの形成をめざす。 2 周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成 公社団地は、周辺市街地と調和し高齢化社会に配慮した良好な居住環境を有する定住性の高い集合住宅街区の形成をめざす。 3 人にやさしい安全で安心な生活道路等のネットワーク形成 すべての人が安全に安心して利用することができる道路の整備と、周辺地区との連続性に配慮した道路ネットワークの形成をめざす。 	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区の地区特性を継承するため、公社久我山住宅は適切な密度と住宅規模・戸数を有する集合住宅団地として整備する。また、周辺道路、公園、緑地等のオープンスペースを整備することで、低層住宅と病院、中高層住宅が共存する地区として誘導する。
	地区施設の整備の方針	下本宿通り及び松葉通りは、団地・住宅地への安全なアプローチ確保のため、歩道等を整備する。住宅団地地区内の道路は地域の道路ネットワークを考慮し、歩行者と車が安全に安心して利用できる空間として整備する。さらに、地区に開放する公園・緑地を配置し、連続性のある公共空間を確保する。
	建築物等の整備の方針	地区にふさわしい良好な街並みを形成するために、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	住宅団地地区内の緑は連続性のある沿道緑化とし、周辺と調和した環境として整備する。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号	約5m	約55m	既存(歩道及び自転車道)
			区画道路2号	約5m	約40m	既存(歩道)
			区画道路3号	約6m	約115m	既存
			区画道路4号	約6m	約190m	既存
	公園	名称	面積	備考		
		北鳥山二丁目公園	約580㎡	既存		
	その他の公共空地	名称	面積	備考		
		緑地	約1,300㎡	既存		
		遊歩道	約520㎡ (幅員 約2.8m、延長 約185m)	既存		
歩道状空地		約1,020㎡ (幅員 約2m、延長 約510m)	既存			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅団地地区	住宅団地周辺地区		
		面積	約1.9ha	約1.8ha		
	建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。		次に掲げる建築物は建築してはならない。		
		1 法別表第2(イ)項第三号に規定する共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が30㎡以上であるもの。		1 法別表第2(イ)項第一号に規定する住宅、第二号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち法施行令第130条の3で定めるもの及び第三号に規定する共同住宅のうち住戸専用部分の床面積が25㎡未満の住戸を有するもの。		
		2 法別表第2(イ)項第六号に規定する老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの。				
3 法別表第2(イ)項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「法施行令」という。)第130条の4で定める公益上必要な建築物。						
4 法別表第2(ハ)項第五号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの。(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)		5 前各号の建築物に付属するもの。(法施行令第130条の5の5で定めるものを除く。)				
建築物の容積率の最高限度 ※	15/10		—			
建築物の建蔽率の最高限度	4/10		—			

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）までの距離は、次の各号に定めるところによる。ただし法別表第2（い）項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物については適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 1号壁面線は、隣地境界線及び道路境界線から水平距離5m以上とする。ただし、法別表第2（い）項第三号に規定する共同住宅を、道路境界線に面して建築する場合にあっては、高さが4m以下の部分については2m以上とする。 2 2号壁面線は、地区施設（公園）の境界線及び隣地境界線から水平距離5m以上とする。 3 3号壁面線は、隣地境界線から水平距離5m以上とする。 4 4号壁面線は、地区計画境界線から水平距離5m以上とする。ただし、法別表第2（い）項第三号に規定する共同住宅を建築する場合にあっては、高さが4m以下の部分については2m以上とする。 	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）までの距離は、隣地境界線からの水平距離50cm以上とする。ただし法別表第2（い）項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物については適用しない。</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、35m以下とする。また、建築物の各部分の高さは、次に掲げる制限とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 1号壁面線及び3号壁面線の方向について、隣地境界線及び道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値以下とする。 2 4号壁面線の方向について、地区計画境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に17.5mを加えた値以下とする。 3 当該部分から隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値以下とする。 	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、35m以下とする。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>単調かつ長大な壁式の建物配置とならないように、建築物等の形態、意匠、色彩は、周辺の環境と調和したものとする。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンスに沿って緑化するものとする。ただし、高さが60cm以下のものについては、この限りではない。</p>	

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

※は知事協議事項

理由：本地区計画に定める一部の地区施設（区画道路及び車道状空地）を、隣接地で策定する北烏山二・三丁目地区地区計画の地区施設（区画道路）として編入し、一体的な区画道路整備を誘導するため、本地区計画を変更する。